

הוראות התכנית

תכנית מס' 255-0443523

ג/23113, בית מורשת ללוחם הדרוזי



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	מעלה הגליל
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

25/10/2017

להפקיד את התכנית

07/01/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

אתר בית המורשת ממוקם בין הכפרים כסרא וסמיע, ונמצא על הכביש המחבר בין הישובים לאורך הטיילת.

התכנית משנה את השטח הציבורי הפתוח לשטח למוסדות ציבור ומוסיפה 1050 מ"ר עיקרי לשטחי הבניה המאושרים בתכנית ג/15683 - אתר הנצחה לחללי צה"ל כסרא סמיע.

הוספת שטחי הבניה תאפשר הקמת מבנה עבור בית המורשת ללוחמים הכולל מכינה קדם צבאית, אודיטוריום, חדרי לימוד והרצאות ורחבת טקסים.

במתחם ממוקם אתר הנצחה לחללי צה"ל מכפרי כסרא וסמיע, תכנית זו מכילה את האתר במגרש למוסדות ציבור ומאפשרת גישה נוחה וחניה בסמיכות לאנדרטה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ג/23113, בית מורשת ללוחם הדרוזי

ומספר התכנית

255-0443523

מספר התכנית

15.422 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל

קואורדינאטה X 229770

קואורדינאטה Y 764286

1.5.2 תיאור מקום

בעיקול כביש מס' 8655 בין הישובים לכסרא סמיע

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כסרא-סמיע - חלק מתחום הרשות:

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19207	מוסדר	חלק		58-62, 65-66, 78

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
15683 /ג	104 - 101

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



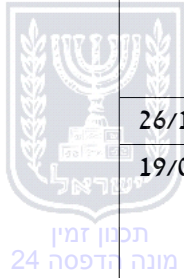
תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/11/2009	725	6025		ללא שינוי	ג/ 8475
19/05/2013	4724	6593	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 15683 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 15683



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מיכאל מנספלד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מיכאל מנספלד		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		31/10/2017	מיכאל מנספלד	31/10/2017	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא		25/12/2017	מיכאל מנספלד	25/12/2017	1	1: 250	מחייב	בינוי ופיתוח
לא		03/12/2017	יוסי שטרק	03/12/2017	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	נספח עצים בוגרים	08/08/2017	מיכאל מנספלד	02/08/2017	1	1: 250	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		30/11/2017	יורם וגשל	29/11/2017	18		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		08/12/2017	עדה ברונפמן	27/11/2017	2		מנחה	תשתיות

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית כסרא סמיע	כסרא- סמיע	(1)		04-9872420	04-9873483	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 396.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית כסרא סמיע	כסרא- סמיע	(1)		04-9872420	04-9873483	

(1) כתובת: ת.ד. 396.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון (1)	2	04-6558812	04-6558266	michalar@land.gov. il

(1) כתובת: ת.ד. 580.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מיכאל מנספלד	00020077	אדריכלים מנספלד קהת בע"מ	חיפה	שד הפלי"ם	1	04-8571115		architects@mansfeld-kehat.co.il



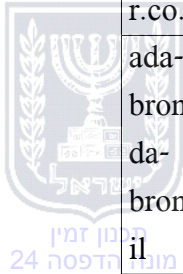
תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	מוהנא ביבאר	771	ביבאר מוהנא סלאמה	ג'ת	(1)		04-9804186	04-9804219	bibarm@biba r.co.il
אינג'	יועץ תשתיות	עדה ברונפמן	29566	עדה ברונפמן מהנדסים יועצים בע"מ	חיפה	בן ציון שמחה	4	04-8233484	04-8323533	ada- bronfman@a da- bronfman.co. il
אגרונום	אגרונום	יורם וגשל			חיבת ציון	הראשונים	3			yoram.vagsha l@gmail.com
אינג'	יועץ תחבורה	יוסי שטרק	23855	לוי שטרק מהנדסים יועצים בע"מ	חיפה	דרך יפו	145 א	04-8553655		Yossi@levys htark.co.il

(1) כתובת : ת.ד. 88.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הסדרת שטח למבני ציבור לצורך הקמת בית מורשת ללוחם הדרוזי תוספת שטחי בניה הסדרת דרך גישה למתחם

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. המרת שטח ציבורי פתוח לשטח למוסדות ציבור
2. תוספת שטחי בניה
3. שינוי בקו בנין צפוני
4. תוספת גובה מותר למבנה



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	100
מבנים ומוסדות ציבור	102



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	100
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	102
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	102
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	102

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	6,821.98	44.23
שטח למבני ציבור	4,620.87	29.96

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
25.81	3,979.77	שטח ציבורי פתוח
100	15,422.62	סה"כ

מצב מוצע

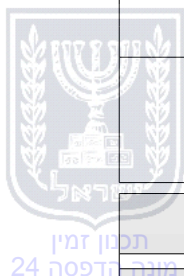
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
38.15	5,883.87	דרך מאושרת
61.85	9,539.24	מבנים ומוסדות ציבור
100	15,423.11	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. השטח מיועד להקמת "יד לבנים" ולאחר הנצחה לחללי צה"ל מהישובים כסרא וסמיע.</p> <p>ב. מבני ציבור לסוגיהם, חינוך, תרבות, רווחה, דת, בריאות ולכל מטרה ציבורית אחרת לשימוש הקהילה המקומית. הקמת מבנים ומוסדות ציבור, כמוגדר בס' 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.</p> <p>ג. השימושים המותרים יהיו עבור אירועים וכנסים בהקשר של מורשת הדרוזים ואירועים תרבותיים, הכשרת נוער, סדנאות למידה וכדו'. כל שימוש אחר יהיה סטייה ניכרת מהוראות תכנית זו.</p> <p>ד. מכינה קדם צבאית, כולל חדרי לימוד ומגורים.</p> <p>ה. בית קפה, קיוסק.</p> <p>ו. מכבסה ומטבח לשימוש המכינה.</p> <p>ז. שטחים לגינון ונטיעות, שבילים, רחבות מרופפות, מצללות, ריהוט חוץ וכיו"ב.</p> <p>ח. חניה, חניה לרכב תפעולי ולאוטובוס דרכי שירות וגישה.</p> <p>ט. מעבר תשתיות הנדסיות.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בנין</p> <p>א. קולטי שמש ודודים : בגגות שטוחים קולטים יהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג. דודים יוסתרו מאחורי מסתורים. מסתורי מערכת הקולטים ודודים יהיו מחמרי בניה קשיחים כך שיחיו חלק אינטגרלי מחיפוי בניין.</p> <p>ב. מזגנים : פתרונות למיקום מדחסי מזגנים ומערכות מרכזיות יוגשו במסגרת בקשות לקבלת היתרי בניה. אין להרכיב מזגנים בקירות החיצוניים, אלא אם יהיו חלק בלתי נפרד מעיצוב החזית. מדחסי מזגנים מפוצלים או מערכות מרכזיות כך שימוקמו במרפסות הבתים, בקרקע הצמודה לבנין או על הגגות - הכל בצורה המשתלבת בתכנון הבניין.</p> <p>ג. צנרת : לא יותר השימוש בצנרת גלויה על חזיתות הבתים, אלא אם מאחורי מסתורים, ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מעיצוב חזיתות הבניין. לא יותר שימוש בצנרת גלויה על עמודים, חזיתות פנימיות ותחתית תקרות - בקומות עמודים, אלא אם ישולבו בפתרון ארכיטקטוני נאות. הנושא יפורט בתכנית הבקשה למתן היתר.</p> <p>ד. מסתורי מערכות טכניות : לא יהיו מערכות טכניות גלויות על הגג. אלמנטים הנדסיים כגון : מזגנים, חדרי מכונות, מפוחים וכד' יוסתרו על ידי מסתורים בנויים, המצופים בדומה לחזיתות הבניין תוך הקפדה בהשתלבותם בעיצוב המבנה.</p>
ב	<p>בנין ו/או פיתוח</p> <p>1. מאחר ומדובר בשטח רגיש מבחינה סביבתית, מומלץ שעבודות הפיתוח ילוו ע"י אדריכל נוף, אשר יכן תוכניות פיתוח ושיקום מפורטות למזעור נזקים חזותיים אפשריים לסביבה. תכניות הפיתוח והשיקום יוגשו בשלב מתן היתרי הבניה, ותועבר לבדיקת משרד הגני"ס ורט"ג.</p> <p>2. העמדת המבנה תעשה בהתאמה לקווי הטופוגרפיה. הפרשי גבהים יגושרו ע"י מדרונות מגוונים ככל הניתן ויצומצם ככל הניתן השימוש בקירות תמך מעל גובה 1.5 מ'.</p> <p>3. כביש הגישה למבנה, אזור החניה ומערך השבילים יתוכנן על פי ממצאי תכנית מצאי נופית, אשר תכלול עצי זית קיימים. תכנית הבינוי תציין את אופן שילוב המצאי הטבעי בתכנית הפיתוח.</p> <p>4. ברוב שטח התכנית נטועים עצי זית. יש למדוד את כל העצים סביב המבנה המתוכנן, לנסות</p>

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>לשלבם בתכנית הפיתוח במידת האפשר ולסמנם כעצים המיועדים לשימור. שימור עצים אלו הנו נכס לבית יד לבנים העתידי. יש להציג תכנית להעתקה (בתחומי התכנית) ומפרט, כל אלו יוגשו במסגרת היתר בניה. העתקת עצים ושימורם יש לתאם עם רט"ג.</p> <p>5. תכנית הפיתוח תכלול נטיעות עצי זית על מנת להטמיע את המבנה בסביבתו החקלאית ככל האפשר, וכן נטיעות להסתרת קירות תומכים במידה וידרשו.</p> <p>6. עבודות לאספקת תשתיות למתחם יצורפו לתכניות למתן היתר הבניה ויכללו תכניות לשיקום נופי, בעיקר תכניות ביוב עד פתרון קצה.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. הפיתוח ישתלב בסביבתו ויאפשר נגישות נוחה להולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>ב. גינון וצמחייה: בשטח שאינו מבונה בייעוד זה, תתוכנן ותבוצע שתילת צמחייה לצל ולנוי, יעשה ריהוט חוצות, תאורת חוץ, שילוט וריצוף. יוכן נספח נופי לכל מבנה ציבור כחלק מהבקשה להיתר בניה. נדרש לשמור על שטח מגוון של לפחות 20%.</p> <p>ג. גדרות: על גבולות המגרש יבנו גדרות אטומות (מבטון, אבן, בלוקים וכדומה) עד לגובה מקסימלי של 0.5 מטר. מעל לגובה זה, ועד לגובה מקסימלי של 2.5 מ', תותר בניית גדר שאינה אטומה, אלא בנויה מחומר המאפשר ניצפות מהפנים אל החוץ ולהיפך.</p>
ד	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תותר גמישות במיקום והעמדת הבניין בתחום קו הבניין.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	<p>שימושים</p>
	<p>א. השטח מיועד להתוויית וסלילת דרכים, חניות ומדרכות.</p> <p>ב. בתחומי הדרך יותרו התקנת מערכות תאורת דרכים, סלילת מדרכות להולכי רגל, ונטיעת עצים, מערכת ניקוז ותשתיות הנדסיות תת-קרקעיות ועיליות נוספות.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
5	2	(3)	5	3	1	(2) 5	(1) 8	20	350	0	350	0	0	9359	102	דיוך מיוחד	מבנים ומוסדות ציבור	
5	2	(3)	5	3	1	(2) 5		20	50	0	50	0	0	9359	102	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור	
5	2	(3)	5	3	1	(2) 5		20	2800	800	1900	0	100	9359	102		מבנים ומוסדות ציבור	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עבור 48 מיטות.

(2) גובה המבנה נמדד ממפלס החניה על הגג.

(3) בהתאם למופיע בתשריט.

6. הוראות נוספות



<p>6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p>	<p>6.1</p>
<p>א. היתר הבניה יכלול נספח בקנה מידה 1: 500, שיכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנה.</p> <p>ב. היתר הבניה יכלול תכנית פיתוח נופי ושיקום ותועבר לבדיקת משרד הגני"ס ורט"ג.</p> <p>ג. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p> <p>ד. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p> <p>ה. היתר הבניה יהיה בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>ו. תנאי להיתר בניה יהיהנספח פיתוח הערוך על-ידי אדריכל נוף ויכלול תכנון פיתוח המתחשב בסביבה תוך שמירה מרבית על הנוף הפתוח.</p> <p>ז. תנאי להיתר בניה יהיה קבלת חו"ד ממשרד הבריאות בנוגע לפתרון הביוב בתכנית.</p>	
<p>6.2 פיתוח סביבתי</p> <p>א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.</p> <p>ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ג. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 ניהול מי נגר</p> <p>התכנית חלה באזור פגיעות מי תהום א'1 בהתאם להוראות תמ"א 4/ב/34:</p> <p>השטחים המיועדים לפיתוח - יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. 2. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. 3. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. 4. מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום. 5. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. 	<p>6.3</p>
<p>6.4 תשתיות</p> <p>מים</p> <p>אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד</p>	<p>6.4</p>

תשתיות	6.4
<p>הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ניקוז</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האיזורית.</p> <p>ביוב</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

חשמל	6.5
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה : תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : - 20.00 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>הערה : במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.</p> <p>המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

<p>6.5 חשמל</p> <p>עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 דרכים וחניות</p> <p>מקומות החניה יהיו בתחום המגרש עפ"י תקן החניה התקף לעת הוצאת ההיתר.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>תנאי להיתר בניה, יהיה תכנון בהתאם לחוק נגישות לנכים במקומות ציבוריים.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 פסולת בניין</p> <p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>1.2 הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>1.3 בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>3. חציבה ומילוי</p> <p>3.1 היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>3.2 בהעדר איזון:</p> <p>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיבית.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית. כל פינוי עודפי עפר יהיה בתיאום עם מהנדס המועצה האזורית ובאישורו.</p> <p>4. עבודות שאינן טעונות היתר</p> <p>4.1 נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>	<p>6.8</p>
<p>6.9 פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה: אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	<p>6.9</p>

6.10	שרותי כבאות
	תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.11	חלוקה ו/ או רישום
	חלוקה ורישום יבוצעו עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה. יותר לוועדה המקומית, במסגרת תשריט איחוד או חלוקה לפי פרק ד' לחוק התכנון והבניה, לאשר איחוד ו/או חלוקה של מגרשים.

6.12	שמירה על עצים בוגרים סימון בתשריט : בלוק עץ/עצים לשימור
	<p>1. נספח עצים בוגרים לתכנית :</p> <p>א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה.</p> <p>ב. הנספח חל על כל שטח התכנית, הינו מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.</p> <p>2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור :</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.</p> <p>ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.</p> <p>3. הוראות בנוגע לעצים לכריתה :</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p>

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24